MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA
Protegiendo tus Derechos

RESOLUCIÓN D.G. N°2322 /2024

POR LA CUAL SE AUTORIZA LA MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO DE LOCACIÓN Nº 44/2021 ENTRE EL MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA Y PALAZZO DEL CIELO S.A. DERIVADO DE LA "LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL ALQUILER PARA LA SEDE ADMINISTRATIVA DEL MDP", CON ID N° 397.169 Y SE APRUEBA EL CONVENIO MODIFICATORIO EN BASE AL ACUERDO EXTRAJUDICIAL ARRIBADO ENTRE LAS PARTES.----------

Asunción, 12 de diciembre de 2024.-

VISTOS: El Acuerdo extrajudicial entre el Ministerio de la Defensa Pública y Palazzo del Cielo S.A. del 12 de noviembre de 2024, en el marco del Contrato de Locación N° 44/2021.-

C O N S I D E R A N D O:

El derecho de la contratante a modificar unilateralmente el contrato por razones de interés público, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan, si hubiere mérito, se encuentra previsto en el Art. 55 inciso b) de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", la cual resulta aplicable al caso en razón al Art. 159 de la Ley N° 7021/22 "De Suministro y Contrataciones Públicas".----------

El Ministerio de la Defensa Pública suscribió el contrato de locación N° 44/2021 con la empresa Palazzo del Cielo S.A., derivado de la *"Licitación Pública Nacional Alquiler para la Sede Administrativa del MDP"*, con ID N° 397169. El marco legal aplicable en razón de la fecha de inicio de los trámites del llamado a contratación, así como de la firma del contrato, que datan del ejercicio fiscal 2021 es la Ley N° 2051/03 "*De Contrataciones Públicas"* y su Decreto Reglamentario N° 2992/19, y no la Ley N° 7021/22 *"De Suministro y Contrataciones Públicas"*.-

El Ministerio de la Defensa Pública durante los meses de junio, julio, agosto y setiembre de 2024, constató disconformidades en el cumplimiento de obligaciones accesorias al contrato de locación, relacionadas a las condiciones de accesibilidad, el correcto funcionamiento del generador eléctrico, el mantenimiento general y eléctrico del edificio y otras, las cuales cuantificó en consideración a la planilla desglose de precios presentada por el locador en su momento. Por su parte, Palazzo del Cielo S.A reclamó las facturas impagas de los mismos meses mencionados, por lo cual existieron reclamos recíprocos entre las partes del contrato de locación.----------

En fecha 04 de octubre de 2024 la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas ordenó la apertura de un procedimiento de avenimiento solicitado por el Ministerio de la Defensa Pública,

Abg. ANALIA MIYAZAKI
Secretaria General
Ministerio de la Defensa Pública

Dr. Javier Dejesús Esquivel González
Defensor General
Ministerio de la Defensa Pública

RESOLUCIÓN D.G. N° 2322 /2024

a instancias de la empresa Palazzo del Cielo S.A., por reclamos mutuos en torno al contrato de locación N° 44/2021, que fue identificado como Caso DNCP N° 127.----------

Por Resolución D.G. N° 1883/2024, de fecha 11 de octubre, se resolvió la Designación de funcionarios que representarán a la institución ante la DNCP, en la audiencia de avenimiento fijada para las 11:30 horas del 15 de octubre de 2024, conforme al siguiente detalle: "*Unidad Operativa de Contrataciones UOC: Liz Carolina Ibarra Santacruz y Marta Granada Fleitas; Dirección Jurídica: Silvia Bogado Armoa; Dirección Administrativa: Sebastián Rolón Ozuna; Dirección General de Auditoría: Tomás Méndez Estigarribia; Dirección de Transparencia y Acceso a la Información Pública: Omar Araya Yampey*".----------

El 15 de octubre de 2024 se llevó a cabo la primera audiencia de avenimiento de manera telemática, en la cual se informó que se realizaría una reunión entre las direcciones y áreas intervinientes de la institución, a los efectos de determinar una postura institucional sobre las cuestiones reclamadas por ambas partes. Por su parte, tras un intercambio de pareceres, conforme consta en el acta de avenimiento de dicha fecha, los representantes de la empresa Palazzo del Cielo S.A. accedieron a la propuesta de realizar una reunión con los representantes de la Defensa Pública a fin de llegar a un acuerdo, quedando supeditada la continuidad del avenimiento al resultado de la reunión a ser celebrada. ----------

Según consta en el acta de la reunión interna asentada en el Memorándum N° 82/2024 de la Dirección Jurídica, el 15 de octubre de 2024 se reunieron los directores nombrados para representar al MDP, en el proceso de avenimiento ante la DNCP, conforme a la resolución citada más arriba, a los efectos de llegar a una postura institucional en torno a los reclamos de ambas partes.----------

En efecto, puede leerse en el apartado correspondiente del Memorándum N° 82/2024, que los responsables citados hicieron a esta Defensoría General, la siguiente recomendación: *"...Encomendar soluciones a ser tenidas en cuenta en la sustanciación de la Audiencia Pública de Avenimiento en la Dirección Nacional De Contrataciones Públicas con la empresa Palazzo Cielo S.A. en el contrato de locación de inmueble N° 44/2021... 1) Aplicación de la multa por el monto total; 2) Multa Aplicable cuando los dos ascensores no funcionaron simultáneamente; 3) Multa descontando los 30 días que se solicitaron para reemplazar el ascensor; 4) Modificación unilateral del contrato disminuyendo el monto del contrato por esos meses, por razones de interés público, descontando las pretensiones no cumplidas que se encuentran desglosadas en la planilla de costos (como se hizo en la pandemia) (CC. Art. 823. Reducción del precio, de aplicación*

Abg. ANALIA MIYAZAKI
Secretaria General
Ministerio de la Defensa Pública

Lic. Javier Dejesús Esquivel González
Defensor General
Ministerio de la Defensa Pública

RESOLUCIÓN D.G. N° 2322 /2024

*supletoria a la Ley 2051/03... **Consenso: Ir por la cuarta opción**... Asimismo, existiendo hechos nuevos, como la documentación emanada de UOC en donde se determinan nuevos desgloses de precios, recomiendo la verificación del mismo a la Dirección Administrativa correspondiente a fin de determinar su viabilidad de aplicación o no en este caso en específico...".*----------

El 16 de octubre de 2024 los directores nombrados para representar al MDP, en el proceso de avenimiento ante la DNCP, se reunieron nuevamente en base a la recomendación señalada precedentemente. En dicha reunión el Jefe del Departamento de Administración de Sedes, dependiente de la Dirección Administrativa, presentó como hechos nuevos la planilla de desglose de precios de Palazzo del Cielo S.A. y el cuadro con los descuentos correspondientes a los meses de junio, julio, agosto y setiembre de 2024 en los conceptos en los cuales el MDP constató disconformidades en el cumplimiento de obligaciones accesorias al contrato de locación.---------

Señala la minuta de dicha reunión que: *"La Dirección General de Auditoría y la Dirección Jurídica, al tomar conocimiento de los hechos nuevos y tras haber analizado la planilla presentada por Administración de Sedes, en la cual se realiza la cuantificación en consideración a la planilla desglose de precios, revieron sus posturas iniciales tomadas según informe final I.A. N° 30/24 y los dictámenes Jurídicos N° 12, 43 y 50 respectivamente, aceptando la propuesta presentada por D.A., a través del Departamento de Administración de sedes, comprometiéndose a la emisión de los dictámenes respectivos, en su oportunidad. Se llegó a la conclusión de la correspondencia de la disminución del monto del contrato en los meses afectados, descontando las prestaciones no cumplidas que se encuentran desglosadas en la planilla de costos... Como consecuencia de la citada propuesta, se recomienda a la máxima autoridad, salvo mejor parecer, la celebración de un acuerdo extrajudicial entre el Ministerio de la Defensa Pública y Palazzo del Cielo S.A. en el marco del Contrato de Locación N° 44/2021 derivado de la Licitación Pública Nacional Alquiler para la Sede Administrativa del MDP, con ID N° 397.169, a los efectos de acordar la reducción del precio del alquiler por los meses de junio, julio, agosto y setiembre de 2024. Ambas partes deberán renunciar expresamente a toda posible acción de reclamo en relación a los temas tratados en torno al acuerdo extrajudicial al que se arribare. Los montos consignados como descuentos que serán referidos en el proyecto de acuerdo extrajudicial «reducción del precio del alquiler por los meses de junio, julio, agosto y setiembre de 2024», serán extraídos de la planilla de desglose de precio de la oferta presentada el 17 de junio de 2021, por la empresa Palazzo del Cielo S.A., como parte integrante de su oferta en el marco del proceso licitatorio, en respuesta a la solicitud que le había realizado la Unidad Operativa de Contrataciones UOC, por nota de fecha 16 de junio del mismo año. Con lo que se da por*

Abg. ANALIA MIYAZAKI
Secretaria General
Ministerio de la Defensa Pública

Dr. Javier Dejesús Esquivel González
Defensor General
Ministerio de la Defensa Pública

RESOLUCIÓN D.G. N°2322 /2024

terminada la presente reunión, habiéndose dado cumplimiento al compromiso asumido conforme al Memorándum N° 82/2024, en el que se encomendó a la Dirección Administrativa el análisis y propuesta de la disminución del precio conforme al desglose de precios, lo que ha sido cumplido mediante el Departamento de Administración de Sedes, firmando todos los presentes en prueba de su conformidad".----------

Sobre lo medular, se tiene como antecedente además el Memorando S.G. N° 2012/2024, por el cual se procede a la devolución de documentos referentes al Contrato N° 44/2021 (Sede Administrativa –MDP- ID N° 397.169) a la Dirección General de Administración y Finanzas – DGAF- con la siguiente observación: *"...Se procede a la devolución de las documentaciones referentes al Contrato N° 44/2021 Sede Administrativa.-. MDP - ID N°397.169, e informe final de Auditoría I.A. N°30/2024 del 24 de junio de 2024, a los efectos de que la Dirección General a su cargo pueda verificar la procedencia o no de la aplicación de la multa sugerida por la Dirección General de Auditoría y, en caso afirmativo la Unidad Administradora del Contrato proceda a elaborar las documentaciones necesarias para dicho procesamiento... Verificado el Pliego de Bases y Condiciones (PBC) es factible constatar que el numeral referido por la Dirección General de Auditoría (numeral 11 página 31) corresponde al atraso de la entrega del bien inmueble y no de otras faltas o incumplimientos durante la ejecución del contrato por lo que igualmente se sugiere analizar la norma aplicable..."*.----------

En fecha 22 de octubre del corriente año, según Acta Notarial labrada en la misma fecha por la Notaria y Escribana Pública, Ma. Raquel Cáceres Olmedo, dentro del marco del procedimiento de avenimiento ordenado por la DNCP, se realizó una reunión entre los representantes del MDP y de la firma Palazzo del Cielo S.A., en la cual se formalizó la siguiente propuesta de acuerdo a esta última: *"...Por parte del M.D.P.: Tomás Méndez, Dir. de Auditoría; Omar Araya, Asesor; Joel Sosa, Adm. de Sedes; la Abog. Silvia Bogado; Carolina Ibarra, Directora; Sebastián Rolón, Dir. Administrativa; Marta Granada.- Por la otra parte, la señora Nathalia Martí, con C.I. N° 2084741 y la Abg. Sonia Rojas. Acompaña la reunión la Escribana Clara Susana Duarte.- Seguidamente los representantes del M.D.P. manifiestan que en virtud a la planilla de cálculo remitida y firmada por la representante legal de la firma Palazzo del Cielo S.A. la señora Eliane Harder, han resuelto proponer la disminución del monto de la cuota mensual de alquiler, en razón de que varios servicios de mantenimiento estipulados se encuentran incumplidos..."*.----------

Como consecuencia de la citada propuesta, se ha celebrado un acuerdo extrajudicial en fecha 12 de noviembre del corriente año, entre el Ministerio de la Defensa Pública y Palazzo del

Abg. ANALIA MIYAZAKI
Secretaria General
Ministerio de la Defensa Pública

Dr. Javier Dejesús Esquivel González
Defensor General
Ministerio de la Defensa Pública

RESOLUCIÓN D.G. N°2322 /2024

Cielo S.A. en el marco del Contrato de Locación N° 44/2021 derivado de la Licitación Pública Nacional Alquiler para la Sede Administrativa del MDP, con ID N° 397.169 fue suscrito entre ambas partes, y en el mismo se acordó la reducción del precio del alquiler por los meses de junio, julio, agosto y setiembre de 2024 y posteriormente la suscripción de la adenda respectiva a los efectos de tramitar los pagos adeudados. Ambas partes acordaron renunciar expresamente a toda posible acción de reclamo en relación a los temas tratados en torno al acuerdo extrajudicial arribado.----------

Los montos consignados como descuentos en el referido acuerdo extrajudicial -reducción del precio del alquiler por los meses de junio, julio, agosto y setiembre de 2024-, fueron extraídos de la -planilla de desglose de precio oferta- presentada el 17 de junio de 2021, por la empresa Palazzo del Cielo S.A., como parte integrante de su oferta en el marco del proceso licitatorio, en respuesta a la solicitud que le había realizado la Unidad Operativa de Contrataciones UOC, por nota de fecha 16 de junio del mismo año.----------

Se cuenta además con el informe del área solicitante, Departamento de Administración de Sedes, según Memorándum N° 590/2024 del 18 de noviembre de 2024, que señala: *"...me dirijo a usted y por su intermedio a quien corresponda, en atención a la reunión de avenimiento en la DNCP, referente al contrato de locación de la Sede Administrativa, a fin de informar cuanto sigue. En relación a ello se pactó un encuentro con la Administradora y los representantes de la firma Palazzo del Cielo, el cual fue celebrado en el segundo piso de la Sede Administrativa. Como resultado de dicha reunión y en razón a todo lo conversado en la misma, se remitió el acuerdo extrajudicial a la representante legal para la firma correspondiente y con ello sellar las negociaciones mantenidas entre las partes a fin de presentarlas a la DNCP, en una nueva reunión de avenimiento. Por tal motivo, se remiten copias originales del acuerdo firmado y captura de pantalla del correo electrónico remitido a la Administradora del Edificio Aura, informando las STR`s correspondientes a los meses de junio y julio de 2024..."*.----------

El Informe Final de Auditoría Interna I.A. N° 64/2024 del 28 de noviembre de 2024 concluye: *"Al momento de realizar este análisis, el Equipo Auditor ha verificado la documentación obrante en los biblioratos N° 1 y 2 remitidos por la UOC, refiriéndonos a la planilla de desglose de precios de oferta, solicitada por Nota N° 512 de fecha 16 de junio de 2021 al Oferente Palazzo del Cielo S.A... Se recomienda al Señor Defensor General que disponga, salvo mejor parecer... La modificación unilateral del Contrato de Locación N° 44/2021 entre el Ministerio de la Defensa Pública, derivado de la Licitación Pública Nacional Alquiler para la Sede Administrativa del MDP, con ID N° 397.169, mediante la aprobación de la adenda*

Abg. ANALIA MIYAZAKI
Secretaria General
Ministerio de la Defensa Pública

Dr. Javier Dejesús Esquivel González
Defensor General
Ministerio de la Defensa Pública

RESOLUCIÓN D.G. N°2322 /2024

respectiva en base al acuerdo extrajudicial arribado por las partes, conforme a los antecedentes puestos a consideración y en base a las actuaciones llevadas a cabo por las distintas áreas intervinientes que obran en los documentos correspondientes, cada una dentro de su ámbito de responsabilidad".----------

El Dictamen de la Dirección Jurídica DJ N° 142/2024 del 28 de noviembre de 2024 concluye: *"Considerando los dictámenes jurídicos anteriores realizados en base a los informes de la dependencia administradora del contrato y el Informe Final I.A. N° 64/2004 de fecha 29 de octubre de 2024, ha correspondido según lo analizado anteriormente, realizar una revisión exhaustiva de las circunstancias como resultado de haberse presentado hechos nuevos, lo cual es la individualizada como planilla de desglose de precios de oferta, a fin de que sean reconsideradas las recomendaciones iniciales... Se recomienda al Señor Defensor General que disponga, salvo mejor parecer...se emita el correspondiente acto administrativo modificando unilateralmente el contrato en los términos de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas" y Ley 7021/2022 "De Suministro y Contrataciones Públicas".*----------

El procedimiento utilizado se ajusta a cuanto determina la Ley N° 4423/11 *"Orgánica del Ministerio de la Defensa Pública",* en su Art. 14, numerales 1), 2) y 4).----------

POR TANTO, el Defensor General, en uso de sus atribuciones legales establecidas en la Ley N° 4423/11 *"Orgánica del Ministerio de la Defensa Pública"*, en razón de los antecedentes documentales que conforman el legajo y al parecer técnico emitido por las áreas intervinientes, cada una dentro de su ámbito de responsabilidad.----------

R E S U E L V E:

Art. 1°.- AUTORIZAR en virtud al art. 55 inc. "b" de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas", la modificación unilateral del Contrato N° 44/2021, celebrado entre el Ministerio de la Defensa Pública y Palazzo del Cielo S.A. derivado de la "Licitación Pública Nacional Alquiler para la Sede Administrativa del MDP", con ID N° 397.169.----------

Art. 2°.- DISPONER la modificación de la **CLÁUSULA CUARTA** del Contrato N° 44/2021, en los términos, alcances y condiciones esgrimidos en el acuerdo extrajudicial arribado entre las partes, que se anexa e integra la presente resolución.----------

Art. 3°.- DEJAR ESTABLECIDO que el **ACATAMIENTO** de lo dispuesto en esta resolución es de **CUMPLIMIENTO INMEDIATO Y OBLIGATORIO** para el locador, en

Abg. ANALIA MIYAZAKI
Secretaria General
Ministerio de la Defensa Pública

Dr. Javier Dejesús Esquivel González
Defensor General
Ministerio de la Defensa Pública

MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA
Protegiendo tus Derechos

RESOLUCIÓN D.G. N° 2322 /2024

arreglo a lo dispuesto en la última parte del art. 55, de la ley 2051/03, que reza: "*Las resoluciones adoptadas por las contratantes en ejercicio de estas prerrogativas, se ejecutarán de inmediato*".-

Art. 4°.- ENCOMENDAR al Administrador del Contrato las gestiones destinadas a solicitar al locador la firma de la adenda respectiva, ajustándose a la disminución del monto del contrato por el plazo señalado.----------

Art. 5°.- APROBAR la suscripción de la Adenda, conforme a lo expuesto en la presente resolución, a los efectos legales que correspondan, la cual quedará redactada como sigue:

*"**CLÁUSULA CUARTA**: El precio de la locación en los meses de junio, julio, agosto y setiembre de 2024 quedará fijado en la suma de Gs. 99.060.000 (Guaraníes Noventa y Nueve Millones Sesenta Mil), IVA incluido, pagaderos por mes vencido. En consecuencia, la disminución por estos cuatro meses totaliza Gs. 25.760.000 (Guaraníes Veinticinco Millones Setecientos Sesenta Mil) y será deducida de las facturas de noviembre y diciembre de 2024, en partes iguales, es decir se deducirá Gs. 12.880.000 (Gs. Doce Millones Ochocientos Ochenta Mil) en cada una de las facturas de estos dos meses. La presente modificación resultará aplicable solo a los meses señalados, sin que esto implique modificación alguna a los demás enunciados de la presente cláusula. El Monto Total del presente contrato es de 4.299.740.000 (Cuatro Mil Doscientos Noventa y Nueve Millones Setecientos Cuarenta Mil) IVA incluido, equivalente a 41 meses. Las demás cláusulas quedarán invariables y no serán afectadas por la presente adenda".-*

Art. 6°.- ENCOMENDAR a la Unidad Operativa de Contrataciones del Ministerio de la Defensa Pública a que realice los trámites que fueren necesarios para la formalización de la presente modificación y su posterior comunicación a la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, de conformidad a las disposiciones legales vigentes.----------

Art. 7°.- DEJAR SIN EFECTO la providencia de Defensoría General del 02 de diciembre de 2024, que declara innecesaria la emisión de una resolución administrativa relativa al acuerdo extrajudicial arribado y todo en cuanto se contraponga a lo resuelto en la presente resolución.----------

Art. 8°.- COMUNICAR a quienes corresponda, publicar y luego archivar.----------

ANTE MÍ:

Abg. ANALIA MIYAZAKI
Secretaria General
Ministerio de la Defensa Pública

PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DEL PARAGUAY
DEFENSORIA GENERAL
MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA

Dr. Javier Dejesús Esquivel González
Defensor General
Ministerio de la Defensa Pública